

Aanpak wachttijd sociale huurwoningen Lansingerland

Auteur: Amke Zevenbergen

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Versienummer: 1.1

Datum: 28 januari 2016

Corsanummer: T15.16412

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Inleiding	3
2 Analyse wachttijd sociale huurwoningen	4
2.1 Verschillende woningzoekenden	4
2.2 Aantal actief woningzoekenden sociale huurwoningen Lansingerland.....	4
2.3 De gemiddelde wachttijd van actief woningzoekenden.....	5
2.4 Conclusie wachttijd.....	5
3 Mogelijke maatregelen wachttijd sociale huurwoningen.....	6
3.1 Beter benutten van de bestaande sociale huurvoorraad (beschikbaarheid vergroten).....	6
3.2 Toewijzingsbeleid beschikbare sociale huurwoningen.....	6
3.2.1 Passend toewijzen.....	6
3.2.2 Effectiever toewijzen.....	7
3.3 Uitbreiding sociale huurwoningvoorraad	7
3.4 Beperken afname sociale huurvoorraad.....	7
3.5 Alternatieve huisvesting van urgente doelgroepen	7
3.6 Monitoring.....	8

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het voorjaar van 2015 vroeg de directeur van woningbouwcorporatie 3B Wonen aandacht voor toename van de wachttijd voor woningzoekenden. Door een lage mutatiegraad van de sociale huurwoningen in Lansingerland en een toenemende vraag naar deze woningen door urgenten en asielgerechtigden zou de wachttijd van gemiddeld bijna 6 jaar fors gaan toenemen. Tijdens de raadsbehandeling van de nieuwe woonvisie van de gemeente op 9 juli werd de eerder genoemde wachttijd van bijna 6 jaar door 3B Wonen genuanceerd. Desondanks is vanwege het toenemende aantal te huisvesten asielgerechtigden verzocht om een notitie. Deze zou een analyse van de huidige wachttijd van sociale huurwoningen in Lansingerland moeten bevatten en een plan van aanpak.

1.2 Inleiding

Net als in de rest van Nederland geeft de gemeente Lansingerland aan dat het steeds moeilijker wordt om statushouders en andere urgenten te huisvesten, omdat er al lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen voor hun eigen inwoners zijn. De landelijke gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is ongeveer acht à tien jaar. In de sociale huurwoningvoorraad in Lansingerland van (of beheerd door) woningcorporatie 3B Wonen vinden jaarlijks 5 tot 6% mutaties plaats¹. Concreet betekent dit dat er tussen de 230 en 260 woningen (vooral eengezinswoningen) per jaar vrijkomen voor nieuwe huurders. In 2014 en 2015 zijn er in Lansingerland gemiddeld 245 sociale huurwoningen vrijgekomen.

Zoals in de notitie over de alternatieve huisvesting van asielgerechtigden (T15.16559) is aangegeven vraagt het huisvesten van circa 140 personen in 2016 minstens om 35 sociale huurwoningen. Daarnaast is vanuit het COA en de Veiligheidsregio gevraagd in 2016 60 versneld asielgerechtigden te huisvesten in plaats van het realiseren van 60 opvangplaatsen voor vluchtelingen. Voor 2016 ligt hiermee de focus op het huisvesten van 200 personen. In 2017 zullen deze 60 in mindering worden gebracht op de taakstelling van dat jaar. Samen met de toenemende vraag van andere urgenten heeft dit dus impact op het aantal beschikbare sociale huurwoningen voor de reguliere woningzoekende. Deze notitie gaat dieper in op de vraag hoe lang de daadwerkelijke wachttijd in Lansingerland is en of deze verder zou kunnen afnemen. Daarnaast worden de maatregelen besproken die er voor kunnen zorgen dat de wachttijd voor sociale huurwoningen niet verder c.q. minder hard zal toenemen.

¹ In 2014 5,3% en in 2015 5,75%

2 Analyse wachttijd sociale huurwoningen

2.1 Verschillende woningzoekenden

In de eerder genoemde wachttijd van gemiddeld bijna 6 jaar is geen onderscheid gemaakt tussen actief en passief woningzoekenden, geen onderscheid gemaakt tussen woningzoekenden die een woonwens hebben en al beschikken over een zelfstandige woning (koop of huur) en woningzoekenden die een woonbehoefte hebben. Dit zijn woningzoekenden die voor het eerst op zichzelf gaan wonen vanuit o.a. een thuissituatie of studentenhuysvesting. Zo gaf 3B Wonen op 9 juli 2015 aan²:

- ‘Veel senioren schrijven zich uit voorzorg in en hebben op papier lange wachttijden. Ze wachten op hun ultieme woonwens of reageren pas op een woning wanneer dit vanuit hun persoonlijke situatie noodzakelijk wordt geacht i.v.m. met fysieke beperkingen;’
- ‘Veel jongeren schrijven zich vanaf hun 18e jaar in als woningzoekende. Dit wordt hen geadviseerd door de gemeente wanneer zij een pakket informatie ontvangen over nog een aantal rechten en plichten. Deze jongeren gedragen zich de eerste jaren van hun wachttijd als passief woningzoekende. Veelal na afronding van hun studie en het vinden van een baan worden zij een actief woningzoekende. De reële wachttijd is dus veel korter. Concreet: recent is aan een woningzoekende van 22 jaar een sociale huurwoning toegewezen;’
- ‘Voor het nieuwbouwproject Huis de Haas hebben we vier keer moeten adverteren voordat we alle 44 sociale huurappartementen hadden verhuurd;’
- ‘Locatie Koetsveldstraat (29 sociale huurappartementen voor senioren) gaan we nu voor de derde keer adverteren;’
- Een grote eengezinswoning in Bleiswijk is pas door kandidaat 40 geaccepteerd.

2.2 Aantal actief woningzoekenden sociale huurwoningen Lansingerland

Het aantal woningzoekenden (uit Lansingerland en daarbuiten) dat over langere termijn³ (actief en passief bij elkaar) reageert op sociale huurwoningen in Lansingerland is: 1949. Eind 1e kwartaal 2015 waren dat er 1879. (*info notitie “Kans van slagen, tabellenoverzicht monitor woonruimteverdeling 1e kwartaal 2015*). Van deze 1.879 woningzoekenden hadden er 54 een inkomen boven de € 34.911,-, 1.696 een inkomen tot € 34.912,- en is van 129 woningzoekenden het inkomen onbekend.

Om een goed beeld te krijgen van de gemiddelde wachttijd van woningzoekenden om een sociale huurwoning in Lansingerland te krijgen, is het belangrijk om te kijken naar het aantal actief woningzoekenden. Om dit aantal te verkrijgen zijn de woningzoekenden naar woningen in Lansingerland over de afgelopen 1 ½ jaar (periode 1 januari 2014 tot en met 30 juni 2015) via Woonnet-Rijnmond geselecteerd⁴. Hieruit kwamen ruim 4.000 woningzoekenden.

De volgende selectiecriteria zijn vervolgens gehanteerd:

- Minstens 5 reacties op woningen in Lansingerland;
- Woningzoekenden uit het buitenland (Frankrijk, Duitsland en Curaçao) zijn niet meegenomen;
- Woningzoekenden uit Limburg, Friesland, Groningen en Drenthe zijn alleen meegenomen indien zij in de afgelopen zes maanden hebben gereageerd.

Hieruit volgt dat er per 1 juli 2015 **1134 geslaagde actief woningzoekenden** naar sociale huurwoningen in Lansingerland waren. Van deze 1134 actief woningzoekenden komen er 344 uit Lansingerland en 790 uit de regiogemeenten en overige gemeenten.

² Tekst van 3B Wonen tijdens inspraak over Woonvisie raadsvergadering d.d. 9 juli 2015

³ Gemiddelde van periode 2008 t/m eerste kwartaal 2015

⁴ Onderzoek 3B Wonen op basis van data Woonnet Rijnmond

De 344 actief woningzoekenden uit Lansingerland zijn onderverdeeld in:

183 uit Berkel & Rodenrijs;

92 uit Bergschenhoek;

69 uit Bleiswijk.

2.3 De gemiddelde wachttijd van actief woningzoekenden

De gemiddelde wachttijd van de actief woningzoekenden die reageerden op huurwoningen in Lansingerland bedraagt 3 jaar en 5 maanden. De gemiddelde wachttijd voor een starter bedraagt 3 jaar en één maand en voor een doorstromer 3 jaar en 7 maanden. De wachttijd voor woningzoekenden die in Bleiswijk willen wonen, bedraagt 3 jaar. Voor de andere kernen iets langer. Een extra nuance hierop is de acceptatiegraad. De acceptatiegraad van geadverteerde sociale huurwoningen blijkt 1 op 4 te zijn. Dus gemiddeld wordt pas aan kandidaat nummer vier een woning verhuurd.

2.4 Conclusie wachttijd

Kijkende naar het landelijk gemiddelde van de algemene wachttijd van gemiddeld circa 9 jaar, dan zit Lansingerland er met gemiddeld bijna 6 jaar beduidend onder. Als er dan ook nog eens wordt gekeken naar de actief woningzoekenden naar sociale huurwoningen in Lansingerland, dan blijkt dat de gemiddelde wachttijd 3 jaar en 5 maanden is. Hierbij hebben starters een iets kortere wachttijd dan doorstromers. Overigens zal de landelijke wachttijd waarschijnlijk ook lager uitvallen wanneer ingezoomd wordt op de actief woningzoekenden. Het landelijke beeld geeft geen aanleiding om forse inspanningen te doen om de wachttijd drastisch te verkorten. Wel is het van belang dat deze wachttijd niet substantieel zal toenemen door de toename van woningtoewijzing aan diverse urgente woningzoekenden. In het volgende deel van deze notitie wordt ingegaan op de mogelijke maatregelen die er voor Lansingerland zijn om dit te bewerkstelligen.

3 Mogelijke maatregelen wachttijd sociale huurwoningen

Om de wachttijd voor een sociale huurwoning niet substantieel te laten toenemen zijn er de volgende maatregelen mogelijk:

1. Beter benutten van de bestaande sociale huurvoorraad (beschikbaarheid vergroten);
2. Toewijzingsbeleid beschikbare sociale huurwoningen;
3. Uitbreiding sociale huurwoningvoorraad;
4. Beperken afname sociale huurvoorraad;
5. Alternatieve huisvesting van urgente doelgroepen.

Deze maatregelen sluiten aan op de in juli 2015 vastgestelde Woonvisie Lansingerland 2015-2020 en de bijbehorende uitvoeringsmaatregelen. Hieronder volgt een nadere toelichting op de genoemde maatregelen:

3.1 Beter benutten van de bestaande sociale huurvoorraad (beschikbaarheid vergroten)

Afhankelijk van de gebruikte (financiële) definitie voor de primaire doelgroep die (passend) gehuisvest moet worden in een sociale huurwoning, wordt ongeveer een kwart van de sociale huurwoningen in Lansingerland bewoond door huurders die “scheefwonen” op basis van hun inkomen. Het aantal sociale huurwoningen van corporaties in Lansingerland bedraagt circa 4.300 woningen (1-1-2015). Dat betekent dus dat er potentieel heel wat woningen nog bij de primaire doelgroep terecht zouden kunnen komen. Daarnaast kan er ook sprake zijn van “scheefwonen” als men qua huishoudgrootte niet past in de betreffende huurwoning.

Momenteel loopt er in overleg met de gemeente een aantal kleinschalige projecten van de corporatie om het scheefwonen aan te pakken. In de prestatieafspraken van 2016 zullen deze maatregelen worden uitgewerkt en vastgesteld. Zo probeert 3B Wonen alleenstaande senioren en “emptynesters” te verleiden door te stromen van hun grote eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning. Het huurprijverschil is vaak een drempel. Door één op één gesprekken en mensen een woonlastenberekening voor te leggen en de huurverhoging te matigen, probeert de corporatie hen over de streep te trekken.

Huurders die op basis van hun inkomen scheef wonen zijn moeilijker te verleiden om te verhuizen naar een voor hen passende woning. De inkomensafhankelijke huurverhoging die sinds een aantal jaren geldt, laat nauwelijks of geen hogere mutatiegraad zien. Wel blijkt het effectief om mensen die een sociale huurwoning achterlaten in Lansingerland voorrang te geven bij koopwoningprojecten in het sociale en/of starterssegment. De afgelopen tijd heeft 3B Wonen aan twee projecten meegewerkt (met een MGE-constructie) waardoor er 20 sociale huurders een woning hebben gekocht en een sociale huurwoning vrij maakten voor nieuwe woningzoekenden. De komende jaren zal - waar mogelijk - weer gebruik worden gemaakt van deze voorraagsregeling bij nieuwbouw koopwoningen (sociaal + starterssegment).

3.2 Toewijzingsbeleid beschikbare sociale huurwoningen

3.2.1 Passend toewijzen

Met ingang van 1 januari 2016 geldt een nieuwe regeling van minister Blok: Passend toewijzen. Dit betekent dat woningcorporaties per 1 januari 2016 ten minste 80% moeten toewijzen aan een inkomensgroep tot € 35.739 (prijspeil 2016). 10% kan tot en met 2020 worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.739 (prijspeil 2016). De resterende 10% sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen. In overleg met o.a. 3B Wonen is dit uitgebreid door minimaal 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan de primaire doelgroep en maximaal 5% vrije toewijzingsruimte te benutten. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat er zoveel mogelijk sociale huurwoningen in Lansingerland bij de juiste inkomens terecht komen. Dit sluit aan bij de regionale samenwerkingsafspraken 2014-2020 dat 95% wordt toegewezen aan de primaire doelgroep. In de in de eerste helft van 2016 overeen te komen prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersvereniging zullen deze afspraken worden uitgewerkt en vastgelegd.

3.2.2 *Effectiever toewijzen*

In 2014 is de Huisvestingswet vastgesteld die per 1 januari 2015 van kracht is geworden. Hoofddoel van deze wet is de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad te verbeteren en de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte te bestrijden. In lijn met deze wet beschikt Lansingerland over een Huisvestingsverordening die mogelijkheden en spelregels beschrijft welke het proces van bemiddeling van de juiste woning naar de klant bevordert. De verordening is voor de hele regio identiek opgesteld en is beschreven op hoofdlijnen waardoor de gemeente relatief veel ruimte heeft om te sturen op schaarste en gebruik te maken van lokaal maatwerk. Bijvoorbeeld wanneer specifieke doelgroepen in de knel zitten voor wat betreft het verkrijgen van een voor hen passende woning binnen een acceptabele tijd. Ook biedt deze verordening, binnen de grenzen van de Huisvestingswet en de bepalingen in de verordening, mogelijkheden om woonexperimenten te doen. De sociale huurwoningen worden geadverteerd via Woonnet Rijnmond. Deze heeft sinds 1 juli van dit jaar een nieuwe website. Het is nu mogelijk om dagelijks te reageren op vrijkomende woningen en er zijn een aantal nieuwe toewijzingsmodellen geïntroduceerd (bijvoorbeeld loting). Daarnaast is er inschrijfgeld (€ 10,-) ingevoerd waardoor men hoopt dat het woningzoekendenbestand zal worden opgeschoond en er een beter beeld ontstaat van de (actief) woningzoekenden. Het is nog te kort dag om de effecten hiervan in beeld te krijgen, maar in 2016 zal dat leiden tot een beter overzicht van de daadwerkelijk woningzoekenden.

3.3 **Uitbreiding sociale huurwoningvoorraad**

Zoals in regionaal verband met de gemeente Rotterdam is afgesproken, streeft Lansingerland ernaar om tot 2020 het aantal bestaande sociale huurwoningen van peildatum 2012: 4122 minimaal gelijk te laten blijven en de toename afhankelijk te maken van de ontwikkeling van de doelgroep binnen de eigen gemeente. Nu de doelgroep vooral door de toename van het aantal te huisvesten asielgerechtigden de komende jaren toeneemt, is het van belang om de sociale woningvoorraad structureel met nieuwbouw uit te breiden c.q. te versnellen waar mogelijk. Op deze manier wordt er ook een betere spreiding van de te huisvesten urgente doelgroepen gerealiseerd. Zie voor een nadere toelichting en uitwerking hiervan de Notitie "Alternatieve huisvesting asielgerechtigden".

3.4 **Beperken afname sociale huurvoorraad**

Om wachtlijsten niet verder te laten toenemen is het van belang dat de huidige sociale huurvoorraad niet afneemt door verkoop of sloop van sociale huurwoningen. De jaarlijkse verkoop van sociale huurwoningen door de corporatie is daarom gemaximeerd tot gemiddeld 20 woningen. In overleg met 3B Wonen over de te maken prestatieafspraken kijken we of dit aantal naar beneden kan. Daarnaast is er het streven om zo veel mogelijk te compenseren door te investeren in nieuwbouw van sociale huurwoningen.

3.5 **Alternatieve huisvesting van urgente doelgroepen**

Om de druk op de huidige beschikbare sociale huurvoorraad te verlichten, kan tijdelijke huisvesting van asielgerechtigden of andere urgenten een oplossing zijn. Zo zal voormalig verzorgingstehuis Hergerborch in Berkel en Rodenrijs naar verwachting medio 2016 plaats bieden aan circa 50 personen. Samen met de maatregel om de sociale huurvoorraad op korte termijn structureel uit te breiden, streeft de gemeente ernaar om gelijk aan het gemiddelde over de afgelopen twee jaar gemiddeld 14% van de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar te stellen voor asielgerechtigden. Doorgaan met het huidige beleid - huisvesten van asielgerechtigden in vrijkomende sociale huurwoningen - zal de wachttijd voor regulier woningzoekenden in 2016 niet doen oplopen, onder de afspraak met het COA om minimaal gemiddeld vier personen per woning te huisvesten. Inzet van 14% van de woningmutaties levert namelijk 35 woningen op. Uitgaande onder de voorwaarde met COA van een gemiddelde huishoudgrootte van 4 personen (op basis van gezinshereniging) kunnen er 140 asielgerechtigden worden gehuisvest, gelijk aan de taakstelling 2016.

Blijft over de versnelde huisvesting van 60 asielgerechtigden. Wanneer besloten wordt tot de ingebruikname van Hergerborch voor o.a. 40 asielgerechtigden resteert de behoefte aan 5 extra sociale huurwoningen bovenop de standaard van 14% van de woningmutaties om aan de huisvesting van 140+60

personen te kunnen voldoen, uitgaande van een bezetting van 4 personen per eengezinswoning. De inzet van 5 woningen zal een marginaal effect hebben op de wachttijd van regulier woningzoekenden. Daarnaast geldt, dat de versnelde huisvesting van 60 asielgerechtigden in mindering komt op de taakstelling van 2017. Bovendien worden vanaf 2017 nieuwe sociale huurwoningen en starterswoningen opgeleverd, wat een positief effect zal hebben op de wachttijd. Zie voor een verdere toelichting op de mogelijkheden met alle voor- en nadelen de notitie “Alternatieve huisvesting asielgerechtigden” (T15.16559).

3.6 Monitoring

Zoals in de Woonvisie is vastgesteld, vindt er jaarlijkse monitoring (regionaal en lokaal) van de sociale voorraad en de planvoorraad plaats om er blijvend zorg voor te dragen dat iedereen over een passende woning beschikt. Hierdoor kunnen signalen snel opgepakt worden en omgezet naar acties. Daarbij kan de Huisvestingsverordening 2015 gebruikt worden voor lokaal maatwerk. De gemeente zal samen met de corporaties en de huurdersvereniging de beschreven maatregelen verder uitwerken in de in 2016 overeen te komen prestatieafspraken en jaarlijks gezamenlijk monitoren.